

TRIBUNALE DI PRATO

=====

Fallimento n. **26/2020 R.F.** [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott. Enrico CAPANNA**

Curatori: Dott. Stefano CONTI – Dott.ssa Elisabetta FAGGI

Perito: geom. Leonardo COPPI

0000000000000

LOTTO 21 Mercato Nuovo - PRATO via Bologna 66/18

Negozi: foglio 37 - particella 152 sub 506

LEGENDA

<u>1° Quesito - Descrizione immobile</u>	<u>pag.</u>	<u>2-5</u>
<u>Calcolo superficie netta e commerciale</u>	<u>pag.</u>	<u>5</u>
<u>Confini</u>	<u>pag.</u>	<u>5</u>
<u>Rappresentazione Catastale</u>	<u>pag.</u>	<u>5-6</u>
<u>Attestato Certificazione Energetica</u>	<u>pag.</u>	<u>6-7</u>
<u>Tabelle millesimali</u>	<u>pag.</u>	<u>7</u>
<u>2° Quesito - Visure ipotecarie</u>	<u>pag.</u>	<u>7-10</u>
<u>3° Quesito - Verifica corrispondenza catastale</u>	<u>pag.</u>	<u>10</u>
<u>4° Quesito - Indicazione urbanistica</u>	<u>pag.</u>	<u>10</u>
<u>5° Quesito - Conformità edilizia</u>	<u>pag.</u>	<u>10-11</u>
<u>6° Quesito - Vendita in unico lotto</u>	<u>pag.</u>	<u>11</u>
<u>7° Quesito - Stato libero o occupato</u>	<u>pag.</u>	<u>11-12</u>
<u>8° Quesito - Vincoli</u>	<u>pag.</u>	<u>12</u>
<u>9° Quesito - Valutazione</u>	<u>pag.</u>	<u>12-13</u>

Il sottoscritto geometra Leonardo Coppi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n° 48, con studio in Prato in via F.Ferrucci 346, ha ricevuto l'incarico dai curatori della procedura fallimentare in oggetto di effettuare la perizia estimativa dei beni immobili ricadenti nella massa fallimentare; si precisa che la presente relazione di stima è stata impostata seguendo i quesiti riportati nello schema predisposto per le procedure di Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Prato.

1° Quesito - Il fabbricato, nel quale trova posto il negozio in oggetto, è ubicato in una corta diramazione di via Bologna, la prima sul lato sinistro per chi da via Cesare Battisti prosegue verso Piazza Ciardi, che si collega alla grande Piazza Mercato Nuovo e da questa al viale Galilei; il fabbricato si trova a poco più di un centinaio di metri dall'inizio del centro storico di Prato e dalla stazione ferroviaria di Prato-Porta al Serraglio

Tale immobile è composto da tre piani fuori terra, comprende delle unità commerciali al piano terra, mentre al piano primo e secondo sono presenti unità abitative ed uffici.

L'immobile è stato ristrutturato una quindicina di anni fa, presenta una struttura in cemento armato, solai in latero-cemento gettati in opera; muratura esterna a cassetta intonacata, la facciata al piano terra è rivestita con mattonelle di grande formato di colore giallo senape.

Il negozio in oggetto è ubicato al piano terra lungo il marciapiede pubblico, a sinistra della galleria presente al centro del fabbricato, vi si accede tramite sporto vetrato a due ante contraddistinto dal numero civico 66/18 di via Bologna, (si precisa che nella toponomastica del Comune di Prato l'ingresso è individuato come civico 66/17).

Il negozio è composto internamente da un unico locale oltre servizio igienico, occupa una superficie netta complessiva di mq. 40,14 circa, ha forma quasi rettangolare e risulta così disposto:

- sulla parete subito a destra dello sporto d'ingresso è posta la porta d'ingresso al servizio igienico, che presenta la parete destra stondata nella parte finale; all'inizio della parete sinistra è presente un rientro ove è ubicata la doccia che occupa uno spazio di cm.83x83, a destra della porta ed in angolo è presente un piccolo ringrosso della parete; il bagno è privo di finestra ma dotato di impianto di aspirazione forzata a funzionamento elettrico; la lunghezza massima sulla parete sinistra è di ml.2,85 compreso rientro doccia, la larghezza nella parte rettilinea di ml.1,57 circa che si restringono fino a ml.0,60 circa nella parte finale dopo la stondata;

- dopo la porta del servizio igienico e lungo la parete destra è presente un piccolo rientro nella muratura, ove è ubicato il quadro elettrico, dopo questo la parete prosegue per oltre sei metri e quasi alla fine è interrotta dalla presenza di un

pilastro; il lato sinistro è invece lineare per tutta la sua lunghezza di ml. 9,45 circa; la larghezza del negozio è di ml. 3,89 circa lungo la parete tergale e di ml. 3,40 sul lato ingresso, a causa dell'avanzamento della parete del bagno.

L'altezza interna è di ml. 3,50 al controsoffitto per la maggior parte del negozio salvo la porzione a ridosso dello sporto d'ingresso e nel bagno ove l'altezza è di ml.3,00 circa.

Le finiture del negozio comprendono: pareti intonacate e tinteggiate; pavimento in mattonelle di gres ceramico dimensioni 30x30 di colore chiaro con zoccolino battiscopa dello stesso materiale, nel servizio igienico il pavimento è in mattonelle 10x10 di colore azzurro presenti anche sulle pareti che delimitano la doccia, mentre le rimanenti pareti sono rivestite in mattonelle 10x10 di colore chiaro e per un'altezza di ml.2,13 circa; sanitari in porcellana comprendenti wc, bidet, lavandino e doccia corredati di rubinetteria a miscelatore; sulla parete sinistra è presente uno scaldasalviette a funzionamento elettrico; il locale ha un'altezza interna di ml.3,50 al controsoffitto costituito da pannelli in fibra, nel quale sono inseriti oltre ai corpi illuminanti anche due diffusori dell'aria condizionata, il cui macchinario è ubicato sopra la zona controsoffittata, quella posta a quota più bassa e ricadente a ridosso dello sporto d'ingresso, il quale sull'esterno presenta nella parte superiore un grigliato; l'impianto elettrico è sotto intonaco corredato di

quadro elettrico, interruttori e placche in polimero di colore nero; lo sporto vetrato a due ante e con traversi orizzontali presenta una struttura in alluminio di colore marrone scuro; porta del bagno in laminato effetto legno di noce; la macchina per la produzione dell'aria condizionata *non risulta in uso* in quanto non allacciata all'impianto elettrico e quindi non è dato sapere sul suo funzionamento.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

La superficie calpestabile interna del negozio, al netto di tutte le murature, risulta così suddivisa:

- locale principale = mq. 35,80
- servizio igienico = mq. 4,34

La superficie totale calpestabile del negozio assomma a mq.40,14 con altezza al controsoffitto di ml. 3,50 nel locale grande e di ml. 3,00 nella parte iniziale e nel servizio igienico.

SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA = mq. 40,14

CONFINI: via Bologna, particella 152 sub 503, particella 152 sub 542, particella 152 sub 543 del foglio di mappa 37, s.s.a.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato il negozio risulta individuato sul foglio di mappa **37** dalla particella:

- **152 sub 506**, via Bologna, piano terra, categoria C/1, classe decima, consistenza mq.39, superficie catastale mq.44 e rendita di Euro 974,86 ciò a seguito di variazione

toponomastica del 20/11/2014 n.10285.1/2014 pratica n. PO0054591; variazione nel classamento del 01/10/2007 n.4374.1/2007 pratica n. PO0103641; variazione del 02/08/2007 n.3686.1/2007 pratica n. PO0089080 quale unità afferente edificata su area urbana; in precedenza proveniente da unità soppresse individuate dalle particelle 406, 122, 256, 121 sub 501 e 152 sub 502.

I beni comuni non censibili sono individuati sul foglio di mappa 37 dalle particelle:

- 152 sub 542 (androne e galleria) a comune ai subalterni dal 503 al 529 della particella 152
- 152 sub 550 (verde) a comune ai subalterni dal 503 al 541 della particella 152

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla disciplina prevista dal D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005, successivi D.Lgs n. 311/2006 e DL n.63 del 21/06/2013, nonché alla L.R.T. 39/2005 e successive modifiche, risulta che per tale negozio è stata redatto in data 05/08/2022 il relativo Attestato di Prestazione Energetica [REDACTED] iscritto al [REDACTED] Ingegneri di Prato, da cui risulta che ricade in classe D e che tale Attestato è stato inviato al Siert della Regione Toscana in data 05/08/2022 protocollo n.0000517082 (si fa presente che tale Attestato ha validità fino al 31 dicembre 2023).

Essendo l'impianto esistente non funzionante l'attuale

Attestato è stato redatto come "impianto simulato", si precisa che, una volta rimesso in funzione, dovrà essere redatto un nuovo Attestato e depositato sul sito della Regione Toscana.

TABELLE MILLESIMALI

Il negozio fa parte del Condominio Piazza Mercato Nuovo 2 a seguito di quanto fornito dall'Amministrazione di Condominio, gestita da [REDACTED], risulta che al negozio, individuato dalla particella 152 sub 506 e dalla sigla FD4 nelle tabelle millesimali, spettano i seguenti millesimi:

tabella 25/A detrazione B3 = millesimi 22

tabella 26/A1 detrazione B3 = millesimi 22,76

tabella A/generale = millesimi 21,50

tabella A/1 Resid-Com = millesimi 22,22

2° Quesito - Da visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con aggiornamento dei repertori alla data del 02/08/2022, risulta quanto segue:

nominativo: [REDACTED]

- nota trascrizione n.7832 del 22/10/2004

Con atto di compravendita [REDACTED] del 15/10/2004

rep.144006/17475 la Cooperativa [REDACTED]

[REDACTED] acquistava da [REDACTED]

[REDACTED] fabbricati industriali in Prato...Catasto Fabbricati, foglio di mappa 37, particelle 122 sub 500, 121 sub 500, 152 sub 501, 256 e 406 - nota trascrizione n.7833 R.P. del 22/10/2004

Con atto di compravendita [REDACTED] del 15/10/2004 rep.144008/17476 la Cooperativa Edificatrice [REDACTED]

[REDACTED] acquistava da [REDACTED]

[REDACTED]...ente urbano in Prato Piazza della Gualchierina...Catasto Fabbricati, foglio di mappa 37, particelle 120 sub 501.....*in tale atto la Cooperativa Elios subentrava ai venditori negli impegni assunti con l'atto d'obbligo unilaterale con il Comune di Prato [REDACTED] trascritto il 10/07/2004 al n.5207 R.P. del 07/06/2004 rep.143175/17207*

- nota iscrizione n. 3744 R.P. del 22/10/2004

Ipoteca volontaria con atto [REDACTED] del 15/10/2004 rep.144009/17477 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro Cooperativa Edificatrice [REDACTED] per l'importo di Euro 16.000.000,00 (capitale Euro 8.000.000,00) per la durata di

anni dieci...fabbricati industriali ed enti urbani in Prato in via Bologna ...Catasto Fabbricati, foglio di mappa 37, particelle 122 sub 500,121 sub 500,152 sub 501,256, 406, 120 sub 501 - annotazione n.1872 R.P. del 13/08/2008

Frazionamento in quota (riferita alla iscrizione n.3744 R.P. del 22/10/2004) con atto [REDACTED] del 17/06/2008 rep.151289/20143..... **il negozio, oggetto di perizia, è descritto alla unità negoziale 8 dell'annotazione (immobile n.51), individuato dalla particella 152 sub 506, e risulta gravato assieme ad altre unità immobiliari da ipoteca non frazionata per l'importo di Euro 10.628.000,00 di cui Euro 5.314.000,00 in linea capitale.....**

- annotazione n. 119 R.P. del 22/01/2010

Frazionamento in quota (riferita alla iscrizione n.3744 R.P. del 22/10/2004) con atto [REDACTED] del 30/12/2009 rep.153085/21078.....**il negozio, oggetto di perizia, è descritto alla unità negoziale 3 dell'annotazione (immobile n.19), individuato dalle particelle 152 sub 506, risulta gravato assieme ad altre unità immobiliari da ipoteca non frazionata per l'importo di Euro 6.652.000,00 di cui Euro 3.326.000,00 in linea capitale..**

- nota trascrizione n. 4840 R.P. del 09/07/2020

sentenza dichiarativa di Fallimento Tribunale di Prato del 17/06/2020 repertorio 27/2020 a favore Massa dei Creditori

della [REDACTED] in
Liquidazione contro [REDACTED]
Cooperativa in Liquidazione

3° Quesito - I dati catastali e la planimetria della unità immobiliare in oggetto sono conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale.

4° Quesito - Nel Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in oggetto ricade in zona TR.3 "tessuto con isolati aperti per aggregazioni successive".

5° Quesito - Con riferimento alla legge 47 del 28/02/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni risulta che l'immobile, ospitante l'unità in esame, è stato oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- concessione edilizia P.G. 74313 del 27/11/2003 (busta PE-2917-2003) rilasciata il 10/09/2004 e ritirata il 15/09/2004 con comunicazione fine lavori del 17/10/2007 protocollo n.101658

- variante ai sensi art.45 del Regolamento Edilizio presentata in data 17/10/2007 P.G. 101647 (busta PE-3194-2007)

- deposito certificato di abitabilità P.G. 124419 del

05/12/2007 (busta ABAG-294-2007)

Da una verifica fra lo stato attuale della unità immobiliare in esame e quanto risulta dai titoli autorizzativi, il sottoscritto non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne ed esterne,

6° Quesito – Il negozio è da vendere in unico lotto.

7° Quesito – Il negozio è stato oggetto di atto di prenotazione del 05/07/2007 alla [REDACTED], all'attualità risulta occupato dalla [REDACTED] a seguito di contratto di locazione intervenuto con la [REDACTED] in data 23/06/2017 registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 12/07/2017 con codice n. TZ617T004731000OF

La durata del contratto è di anni sei a partire dal 01/07/2017 e fino al 30/06/2023 salvo quanto disposto dagli articoli 28 e 29 della Legge 392/78, il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto dandone comunicazione sei mesi prima del recesso. Il canone di locazione è stabilito in Euro 3.000,00 oltre iva annui da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro 750,00 entro il giorno cinque dell'inizio di ogni trimestre; l'immobile viene concesso in locazione per uso deposito libri.

Si fa presente che la macchina per la produzione dell'aria condizionata non risulta in uso e quindi non è dato sapere sul suo funzionamento.

8° Quesito – Non esistono vincoli particolari.

9° Quesito - La metodologia seguita per la determinazione del valore del negozio in oggetto si basa sulla stima sintetica comparativa, la quale fa riferimento alle comparazioni con altri immobili simili posti nelle zone limitrofe, tenendo conto dei prezzi medi scambiati all'attualità del mercato immobiliare, in considerazione dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, dalla consultazione delle quotazioni Omi dell'Agenzia del Territorio ed in base alla esperienza professionale del sottoscritto.

Il fabbricato si trova ubicato in una zona a destinazione residenziale ove coesistono fabbricati edificati negli ultimi venti/trenta anni a seguito della demolizioni di vecchi immobili industriali, sono presenti anche immobili risalenti all'ante guerra solo in parte ristrutturati nel corso del tempo e comprendenti anche vecchi magazzini dismessi, il tutto ubicato a poche centinaia di metri dalle antiche mura del centro storico di Prato. Come già sopra detto questa corta diramazione interna di via Bologna confluisce con la estesa Piazza Mercato Nuovo, ove il lunedì si svolge un grande mercato, la quale confina con il viale Galilei che costeggia il

fiume Bisenzio; nelle vicinanze sono ubicati anche esercizi commerciali, supermercati e servizi vari.

Tenuto conto delle caratteristiche della unità immobiliare in esame e dei vari parametri di merito e comparazione, quali: ubicazione, accessibilità, visibilità, tipologia edilizia, vetustà, stato di manutenzione e grado di finitura, il sottoscritto, effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore del negozio come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq.40,14

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 1.500,00

VALORE COMPLESSIVO

Mq. 40,14 x Euro 1.500,00/mq. = **Euro 60.200,00** (sessantamila duecento/00) compreso arrotondamento,

Lì 22 agosto 2022

Il Perito
[Geom. Leonardo COPPI]

Allegati:

- otto foto interne ed esterne del negozio
- planimetria catastale del negozio
- visura storica catastale
- Attestato di Prestazione Energetica

=====